

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ellen Mortsiefer 563 6649 563 8416 ellen.mortsiefer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.08.2003
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1894/03</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>18.09.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>23.09.2003</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>08.10.2003</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>13.10.2003</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1004 -Nevigeser Straße/ Am Eigenbach - (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan)</b>		

### Grund der Vorlage

- Aufhebung des Einleitungsbeschlusses Nr. 1004V vom 10.04.2000
- Aufstellungs - und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1004
- Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 1004
- Priorität 1

### Beschlussvorschlag

1. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1004V – Nevigeser Straße/ Am Eigenbach – wird für den o.g. Geltungsbereich beschlossen.
2. Die Geltungsbereiche der Bauleitpläne Nr.1004 umfassen eine Fläche, wie sie in den Anlagen 3, 4 und 8 -10 zeichnerisch und verbal beschrieben sind.
3. Die erneute Offenlegung der Flächennutzungs-planänderung Nr.1004 – Nevigeser Straße /Am Eigenbach – wird für den o.g. Geltungsbereich gem. §3 (2) BauGB beschlossen.
4. Die Aufstellung und Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1004 – Nevigeser Straße/ Am Eigenbach – wird für den o.g. Geltungsbereich gem. §2 (1) i.V. mit §3 (2) BauGB beschlossen.
5. Gleichzeitig sollen alle entgegenstehenden baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Pläne für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden.

## **Unterschrift**

gez. Uebrick

## **Begründung des Beschlussvorschlags**

Der Rat der Stadt hat am 10.04.2000 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004V (Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) zur Errichtung einer Wohnbebauung nördlich der Grundstücke der Straße Ausblick mit ca. 20 Einzel- und Doppelhäusern beschlossen.

Die zu diesem Zeitpunkt bereits mit der Landesplanung abgestimmte Plankonzeption, in der der östliche Bereich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden soll, der landschaftlich besonders wertvolle westliche Teilbereich hingegen auch im Sinne eines Ausgleichs für den Eingriff erhalten und aufgewertet werden soll, wurde somit bereits zum Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss dem Rat der Stadt zur Kenntnis gegeben.

Insgesamt handelt es sich bei der geplanten Nutzung um eine Maßnahme zur Verbesserung des Angebotes an frei stehenden Einfamilienhäusern. Da die geplante Wohnsiedlung unmittelbar an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche in Katernberg anschließt, kann bei bereits vorhandener Infrastruktur die Wohnnutzung sinnvoll ergänzt werden. Der Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum bleibt hierbei begrenzt und ist aus städtebaulicher und ökologischer Sicht vertretbar.

Die Darlegung der städtebaulichen Ziele des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004(V) und des geplanten Projektes des Vorhabenträgers fand im Rahmen von zwei Bürgerdiskussionen am 02.05.2000 und 21.06.2001 statt.

Die Ergebnisse der Bürgerdiskussionen und die Diskussion in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg am 17.05.2001(Eingabe der Drucks.-Nr.4036/01) führten zur Änderung der ursprünglich beabsichtigten Plankonzeption durch den Vorhabenträger. Die neue Plankonzeption mit zum großen Teil frei stehenden Ein - und Zweifamilienhäusern auf überwiegend großzügigen Grundstücken wurde am 13.12.2001 in der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg und am 15.01.2002 im Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung behandelt und auf der Grundlage der Drucks.-Nr. 4070/01 (Offenlegungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1004V – Nevigeser Straße/ Am Eigenbach -) beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fand vom 08.04.2002 bis zum 13.05.2002 statt.

Die nunmehr vom Vorhabenträger beabsichtigte Projektdurchführung - überwiegend frei stehende Ein - und Zweifamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken - sieht die Veräußerung eines großen Teils der einzelnen noch unbebauten Grundstücke an die späteren Eigentümer vor. Da somit ein wesentlicher Teil der Planung und Bauausführung auf die zukünftigen Käufer übertragen werden soll, lassen sich die Regelungen des Durchführungsvertrages nicht mehr rechtlich haltbar umsetzen. Die Übertragung dieser Regelungen auf Dritte widerspricht dem Willen des Gesetzgebers, da § 12 Abs.5 BauGB nur auf einen Vorhabenträger abstellt. Darüber hinaus ist auch die Umsetzung der vertraglich vereinbarten Regelungen nicht überprüfbar. Somit kann bei der beabsichtigten Projektdurchführung ein

vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht rechtlich haltbar zum Abschluss gebracht werden.

Da das städtebauliche Ziel der Errichtung der Wohnbebauung aber nach wie vor zu begüßen ist, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf einen „normalen“ Angebots -Bebauungsplan umgestellt werden. Der bisherige Vorhabenträger hat sich hiermit einverstanden erklärt und hat einen entsprechenden Antrag auf Umstellung des Verfahrens eingereicht (siehe Anlage 6). Daher wird auch eine erneute Vorlage zur Beschlussfassung durch den Rat der Stadt erforderlich.

Durch die Umstellung auf ein „normales“ Bauleitplanverfahren und aufgrund der während der 1. Offenlegung vorgetragenen Anregungen sollen einige Planänderungen durchgeführt werden. Sie werden mit dieser Drucksache zum erneuten Offenlegungsbeschluss vorgelegt.

Die in der Begründung erwähnten Gutachten, - dies sind vor allem der Landschaftspflegerische Begleitplan, das Verkehrsgutachten, das Schallschutzgutachten, das Gutachten zur Entwässerung, die Hydrogeologische Untersuchung und das Gutachten zur Straßenplanung - sind Bestandteile der Abwägung und der formellen Verfahrensakte.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadtgemeinde Wuppertal entstehen keine Kosten

## **Zeitplan**

- 2. Quartal 2004 – Satzungsbeschluss
- 3. Quartal 2004 - Rechtskraft

## **Anlagen**

- Anlage 1: Vorgebrachte Anregungen zu den Bauleitplänen Nr 1004 (V) – Nevigeser Straße/ Am Eigenbach –
- Anlage 2: Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen zum Bauleitplanverfahren Nr. 1004(V) – Nevigeser Straße/ Am Eigenbach
- Anlage 3: Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 5: Besondere textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise
- Anlage 6: Antrag des Vorhabenträgers auf Umstellung des Verfahrens von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen (Angebot)-Bebauungsplan
- Anlage 7: Aktuelles Datenblatt aus der B-Plan-Datei
- Anlage 8: Übersichtsplan zur Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 9: Übersichtsplan zum Bebauungsplan
- Anlage10: Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit hinweislichen Eintragungen